

DEL I omhandler den offentlige byfornyelse. Det konstateres bl.a.,

- at der siden starten af 80'erne er sket en gradvis udvidelse af fokus for byfornyelsen fra genopretning og ajourføring af boligkvaliteten, herunder afhjælpning af installationsmangler, til også at omfatte et bredere og mere helhedsorienteret perspektiv, der sigter mod opretning af byområdets kvalitet.
- at det gennemsnitlige offentlige subsidie i dag udgør ca. 75 pct., primært fordi det offentlige som udgangspunkt dækker hele udgiften til gennemførte vedligeholdelsesarbejder i en ejendom, uanset ejerform.
- at det forventede fald i den offentlige støtteandel, givet reformen af finansieringsreglerne fra 2001, indtil videre ikke kan konstateres, idet ingen byfornyelsessager endnu er færdiggjort efter de nye regler.
- at 60 pct. af den samlede investeringsramme i 2002 på 1,25 mia. kr. anvendes til direkte bygningsfornyelse, mens 12 pct. anvendes til helhedsorienteret byfornyelse, 1 pct. til bygningsforbedringsudvalg, 3 pct. til forsøg og 24 pct. anvendes til generelle refusionsberettigede udgifter, som indbefatter udgifter til fælles friarealer, erstatninger, erstatningsboliger, administration, byggefondsbidrag, nedrivningsudgifter m.m.
- at af den offentlige støtte på samlet 944 mill. kr. i 2002 anvendes knap 48 pct. til direkte bygningsfornyelse, mens 16 pct. anvendes til helhedsorienteret byfornyelse, 2 pct. til bygningsforbedringsudvalg, 3 pct. til forsøg og 31 pct. anvendes til generelle refusionsudgifter.
- at udgiften pr. omfattet bolig i gennemsnit udgør ca. 780.000 kr. svarende til ca. 7.300 kr. pr. m<sup>2</sup>.
- over 70 pct. af investeringsrammen i 2001 blev forbrugt af København og Frederiksberg samt Århus kommuner, dvs. de områder i landet, hvor boligefterspørgslen og reguleringsgevinsterne er størst, men også de byer, der har den største og ældste del af den private udlejningsmasse.
- at vilkårene for de tre hovedbevæggrunde for den offentlige støtteindsats har ændret sig:

Dårlige rammevilkår: Rammevilkårene vurderes væsentligt forbedret på grund af øgede henlæggelser, styrkede økonomiske incitamentter for private udlejere til at gennemføre forbedringsarbejder, hvilket understøttes af, at prisudviklingen på udlejningsejendomme ligger over prisudviklingen for ejerboliger.

Væsentligt nedslidte boliger: Væsentligt nedslidte boliger omfatter både boliger med installationsmangler, men eksempelvis også boliger med utætte og forfaldne konstruktioner. Antallet af boliger med installationsmangler dvs. wc, bad eller centralvarme er siden 1981 faldet med ca. 200.000 boliger til ca. 190.000. Det svarer til knap 8 pct. af den samlede boligmasse har en eller anden form for installationsmangel. Ser man på de enkelte installationsmangler, er det kun ca. 2 pct., der ikke har toilet inde i selve boligen. Relativt flere mangler bad i selve boligen. Det skønnes dog, at en del af disse har etableret fælles badeløsning i ejendommen eller har etableret en bruseniche. Således har 21 pct. af alle byfornyeede boliger uden bad ikke fået etableret bad i byfornyelsesregi.

Det vurderes, at der stadig findes et vedligeholdelses- og moderniseringsefterslæb i en del af det private udlejningsbyggeri som følge af en restriktiv lejelovgivning, der har hæmmet vedligeholdelsen og moderniseringen. De øgede henlæggelser kan imødegå fremtidige vedligeholdelsesproblemer, men er ikke tilstrækkelige til genopretning af ejendomme med et betydeligt efterslæb.

Vende onde cirkler: Byfornyelsesindsatsen har haft gode resultater ved at igangsætte og understøtte en vending af udviklingen i nedslidte, ikke-attraktive kvarterer (f.eks. Vesterbro og Nørrebro i København, Frederiksbjerg i Århus, Glasvejskvarteret i Odense og Louisegadekvarteret i Ålborg). Byfornyelsen har således fjernet de store sammenhængende slumområder.

Der er dog fortsat er en række socialt belastede, nedslidte boligområder, som ikke tiltrækker privat kapital og dermed ikke fornyes på markedsvilkår. I områder, der såvel fysisk som socialt er stærkt nedslidte, er det vanskeligt at vende udviklingen i fravær af klare offentlige signaler om støtte, *jf. Mere effektiv byfornyelse*. Områderne er præget af en flerhed af problemer, hvoraf boligstandarden i visse tilfælde ikke er det væsentligste.

- at boliger sammenlægges i forbindelse med byfornyelsesindsatsen, hvorved antallet af lejligheder til blandt andet studerende og andre lavindkomstgrupper reduceres.